

Uitgiftebrochure CPO – Starterswoningen Waterinkweg in Lemelerveld mei 2026



Uitgifte Waterinkweg, Lemelerveld

12 Rijwoningen voor starters

via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Aan de rand van Lemelerveld ontstaat een ruime nieuwe wijk, Waterinkweg. Met circa 206 woningen wordt het een mix van sociale huur, betaalbare koop en vrije sector, waarbij er oog is voor starters op de woningmarkt. Een groene, duurzame wijk met autoluwe straten en voorzieningen die ontmoeting stimuleren.

Ben jij starter en wil je de eerste stap op de woningmarkt maken? Lees dan verder!

Uitgifte kavels voor 12 rijwoningen

Begin februari 2026 is gestart met het bouwrijp maken van de nieuwe wijk aan de Waterinkweg. Wij starten nu met de uitgifte van 12 rijwoningen. De 12 rijwoningen bestaan uit:

- één rijtje van 6 woningen: 2 hoekwoningen en 4 tussenwoningen;
- twee rijtjes van 3 woningen: 4 hoekwoningen en 2 tussenwoningen.

Deze rijwoningen zijn sociale koopwoningen en zijn specifiek bedoeld voor starters. Door middel van een CPO-project worden deze woningen ontworpen en gerealiseerd.

Om in aanmerking te komen voor één van deze 12 woningbouw kavels voor een rijwoning kun je je inschrijven van maandag 4 mei t/m zondag 24 mei 2026 23.59 uur. De loting vindt plaats op donderdag 18 juni 2026. Inschrijven als groep is niet mogelijk. Inschrijven is alleen mogelijk als alleenstaande of als koppel.

Uitleg CPO

Een CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) is een manier van woningbouw waarbij een groep mensen, in dit geval een starters, samen een woningbouwproject ontwikkelen. In plaats van dat een projectontwikkelaar of woningcorporatie de leiding heeft, nemen de toekomstige bewoners zelf het initiatief.

Je bepaalt, binnen de randvoorwaarden, wat je bouwt, hoeveel het kost en welke aannemer/bouwer/ontwikkelaar je inhuurt.

Samen een huis bouwen is een bijzonder proces. Om starters hierin te ondersteunen, stelt de gemeente Dalfsen bij CPO-projecten begeleiding beschikbaar door USHI kenniscentrum bouwen, een onafhankelijk bouwadviesbureau. Zij helpen met het samenstellen van de groep en begeleiden het proces. Waarom zou je meedoen?


Meer zeggenschap, want je bepaalt zelf hoe je huis eruitziet. Met de groep bepaal je de buitenkant. De indeling binnen heb je zelf in de hand. Daarnaast kies je zelf of met je groep de materialen.


Vaak goedkoper omdat er geen winst gaat naar een projectontwikkelaar. Je betaalt alleen voor wat jij nodig hebt.

Je leert je buren al kennen vóórdat je er woont en daarmee is de eerste buurtbarbecue al snel gepland!

Let wel op! Een CPO-project vraagt tijd, inzet en samenwerking. Je moet bereid zijn om mee te denken, beslissingen te nemen en soms compromissen te sluiten.

Dus... droom jij ervan om zelf te bepalen hoe je woont? Dan is dit CPO-project jouw kans om jouw droomhuis te bouwen!

 *En nu komt het mooiste: je hoeft niet alleen maar te dromen - je kunt je gewoon inschrijven!*

 *Want zeg nou zelf: waarom wachten op een woning die "bijna goed genoeg" is, als je ook gewoon zelf de baas kunt zijn?*

Voorwaarden

Aan dit CPO-project zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Uitgiftesysteem | Gemeente Dalfsen

Het uitgiftesysteem van de gemeente is van toepassing op de uitgifte van deze kavels. Dit betekent dat je je moet inschrijven om voor een kavel in aanmerking te komen. Via een loting door de notaris wordt de volgorde bepaald. Op basis van deze volgorde worden door Ushi de gesprekken gepland om te kijken of je in het rijtje/blok woningen geplaatst kan worden.

Het volledige uitgiftesysteem kun je bekijken op onze website: [Uitgiftesysteem | Gemeente Dalfsen](#).

Binding

Op basis van regelgeving is het niet toegestaan personen met een sociale en/of economische binding voorrang te verlenen. Het recht van vrije vestiging is van toepassing. Dus iedereen kan zich inschrijven.

Sociale koop

Deze woningen zijn bestemd voor de groep financieel minder draagkrachtige starters. Daarom hanteren we een maximale inkomensgrens.

Starters

Wie is dan Starter volgens het uitgiftesysteem? Een persoon die op de peildatum* 18 jaar of ouder is en die nog niet eerder een woningbouwkavel of woning** heeft gekocht of in eigendom heeft verkregen is een Starter.

In geval van een koppel is het oudste lid op de peildatum 18 jaar of ouder en heeft geen van beide personen eerder een woningbouwkavel of woning gekocht of in eigendom verkregen.

*sluitingsdatum inschrijving

**onder woningen vallen eveneens bedrijfs- en recreatiewoningen

Inkomensgrens

Om in aanmerking te komen voor 1 van de 12 rijwoningen mag het (gezamenlijk) fiscaal jaarinkomen van 2024 niet hoger zijn dan **€ 69.500,-**. Dit inkomen is een harde eis. Om het inkomen te controleren moet je bij je inschrijving een [Inkomensverklaring \(2024\)](#) inleveren. Een inkomensverklaring is op te vragen met je DigiD op: www.belastingdienst.nl/werk-en-inkomen/content/hoe-kom-ik-aan-een-inkomensverklaring.

NB: we hanteren de inkomensverklaring over 2024, omdat de Belastingdienst de aangiften Inkomstenbelasting (IB) over 2025 in de meeste gevallen nog niet volledig heeft verwerkt.

Vrij op naam-prijs

De woningen binnen dit project vallen onder categorie sociale koop. Daarvoor heeft de gemeente maximale prijzen vastgesteld. De woningen moeten daarom gerealiseerd worden binnen de volgende maximale V.O.N. prijzen (vrij op naam):

- tussenwoningen (6 woningen): maximaal € 264.500,-;
- hoekwoning (bouwnummer 19), grenzend aan de openbare ruimte: maximaal € 299.500,-;
- hoekwoning (bouwnummer 9), grenzend aan de openbare ruimte: maximaal € 284.500,-;
- hoekwoningen in het rechter rijtje (bouwnummer 2, 6, 8 en 12): maximaal € 294.500,-;

Tot de V.O.N.-prijs rekenen wij de volgende kosten:

- aankoopkosten grond (bouwkavel);
- realisatiekosten (leges vergunningen, bouwbegeleiding, architect etc.);
- bouwkosten (aannemer, inclusief alle installaties + standaard badkamer);

Disclaimer: de informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen er onvolkomenheden voorkomen. Alle gegevens zijn onder voorbehoud van wijzigingen en fouten. De getoonde afbeeldingen van de woningen zijn artist impressions en dienen uitsluitend ter illustratie. Er kunnen geen rechten aan deze brochure worden ontleend.

Wij rekenen de volgende kosten niet mee:

- financieringskosten;
- kosten van een keuken;
- kosten van wand- en vloerafwerking;
- kosten van tuinaanleg.

Grondprijs sociale koop

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt jaarlijks de grondprijzen vast.

De m²-prijs voor sociale koopwoningen in Lemelerveld voor 2026 is vastgesteld op € 308,55 inclusief BTW.

De grootte van de kavel bepaalt uiteindelijk de koopsom.

Type woning

Op de locatie komen 12 rijwoningen. De rijwoningen zijn als volgt verdeeld: aan de westzijde een rijtje van 6 woningen: 2 hoekwoningen en 4 tussenwoningen. Aan de oostzijde een rijtje van 2x 3 woningen: 4 hoekwoningen en 2 tussenwoningen. Het is niet mogelijk een voorkeurskavel op te geven. Op het inschrijfformulier kan een keuze worden gemaakt uit het woningtype: tussenwoning, hoekwoning, of beide.

Op het inschrijfformulier geef je aan voor welk type woning je in aanmerking wilt komen. Heb je voor beide interesse, dan vermeld je beide. Je kunt alleen in aanmerking komen voor het woningtype(s) die je op het inschrijfformulier hebt aangegeven.

Aansluiten in rij op basis van volgorde loting

Om te voorkomen dat bij een geringe deelname her en der open plekken ontstaan in de te bouwen woningblokken, worden de kavels, op basis van de lotingsvolgorde, aansluitend toegewezen.

Inschrijving

De inschrijving staat open van maandag 4 mei tot en met zondag 24 mei 2026 om 23:59 uur.

NB: Bij onvoldoende belangstelling (minder dan 12 inschrijvingen die voldoen aan de voorwaarden) binnen deze inschrijfperiode is het mogelijk om de inschrijfperiode met maximaal twee weken te verlengen. De loting vindt dan mogelijk plaats op een nader te bepalen datum en plaats. Als er na deze extra twee weken nog onvoldoende belangstelling is, zal de gemeente zich beraden op het vervolg. Inschrijvers worden hiervan op de hoogte gebracht.

Inschrijfformulier en inschrijfgeld

De link naar het inschrijfformulier met informatie staat in de loop van de ochtend van maandag 4 mei 2026 op onze website.

www.dalfsen.nl/waterinkwegcpo

Bij de inschrijving moet € 250,-- inschrijfgeld worden betaald. Dit bedrag wordt terugbetaald bij afname van de kavel, of wanneer je niet aan beurt bent gekomen voor een kavel. Ben je bij loting aan de beurt gekomen en zie je vervolgens toch van verdere deelname af, dan vervalt het inschrijfgeld aan de gemeente.

Alleen of samen inschrijven

Wanneer je je als koppel inschrijft, word je gezamenlijk eigenaar van de kavel.

Wanneer je je alleen inschrijft, word je alleen eigenaar.

Bij de inschrijving wordt geen onderscheid gemaakt tussen alleenstaanden en koppels.

Met anderen gezamenlijk inschrijven (of als groep) voor een blok van meerdere woningen is niet mogelijk.

Ontvangst inschrijfformulier

Inschrijfformulieren die niet volledig of onjuist zijn ingevuld of waarvan de vereiste bijlagen ontbreken, worden niet in behandeling genomen. Op het moment van sluiting van de inschrijving dient een inschrijving volledig te zijn om in behandeling te worden genomen.

Inschrijven voor één project

De uitgifte voor de 7 vrije sector woningen Waterinkweg start ook op 4 mei 2026. Je kunt je slechts voor één uitgifte tegelijk inschrijven. Je moet dus een keuze maken voor de CPO-woningen óf de vrije sector woningen. Denk voor het inschrijven goed na voor welke uitgifte je kiest. Wij controleren de inschrijvingen hier ook op.

Loting

De loting is op donderdag 18 juni 2026 om 19.30 uur bij Zaal Reimink te Lemelerveld.

De notaris zal door loting de volgorde bepalen.

Op basis van deze volgorde gaat USHI de gesprekken starten om de CPO-groep te vormen.

In geval van een onverwachte situatie tijdens de loting

Mocht kort voor, tijdens of na de loting blijken dat er onduidelijkheden of fouten zijn ontstaan – bijvoorbeeld wanneer een inschrijving niet in de procedure lijkt te zijn meegenomen – dan beschouwen wij dit als onvoorzien en als overmacht. De aanwezige notaris bepaalt in dat geval ter plaatste hoe we verder handelen. Waar mogelijk wordt direct een oplossing geboden; lukt dat niet, dan komen wij hier zo snel mogelijk bij alle betrokkenen schriftelijk op terug. Dit kan betekenen dat op een later moment de loting opnieuw gedaan moet worden of wordt voortgezet. Er kunnen dan geen rechten worden ontleend aan een eerdere lotingsuitslag.

Aanbesteding

Bij de inschrijving van de aanbesteding voor de bouw van de woningen dient minimaal 1 aannemer of ontwikkelaar uit de gemeente Dalfsen te worden uitgenodigd hieraan deel te nemen.

Begeleiding Ushi

De begeleiding zal van begin tot eind (=oplevering woningen) door USHI worden verzorgd.

De kosten voor vorming van de groep en de begeleiding tot de oprichting van een CPO-vereniging bij de notaris zijn voor rekening van de gemeente. De notariskosten voor oprichting van de vereniging en alle kosten daarna zijn voor rekening van de vereniging. Voor meer informatie over USHI: [USHI Kenniscentrum Bouwen - 100% Onafhankelijk Bouwadviesbureau](#)

Goed om te weten

Parkeren

Parkeren op eigen terrein is niet toegestaan. In de openbare ruimte is voldoende parkeergelegenheid.

Bij de CPO-woningen is de achtertuin uitsluitend bedoeld als tuin. Het realiseren of gebruiken van deze ruimte als parkeerplaats is niet toegestaan.

Bergingen en erfafscheidingen

Bij de kavel mag een berging worden gebouwd. Voor de bergingen en erfafscheidingen zijn enkele voorschriften opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan. Dit moet mee ontworpen worden. Voor meer informatie verwijzen wij je naar het Beeldkwaliteitsplan Waterinkweg, vanaf pagina 14/15: [klik hier voor het beeldkwaliteitsplan](#)

Verkavelingsplan of stedenbouwkundig plan

Op basis van het bestemmingsplan is het woongebied uitgewerkt en ingedeeld in een verkavelingsplan: welke type woning kan waar komen? Dit plan geeft een indruk van hoe een wijk eruit kan komen te zien. Het bestemmingsplan is zo vormgegeven dat het mogelijk is de verkaveling te wijzigen. Dit gebeurt bijvoorbeeld als de wensen van belangstellenden of de marktomstandigheden wijzigen. Zolang dit binnen de kaders van het bestemmingsplan past, kan dit zonder uitgebreide planologische procedures. Zo kan het bijvoorbeeld voorkomen dat kavels voor vrijstaande woningen worden herverkaveld naar twee-onder-een-kapkavels of huurwoningen. Bekijk hier het [Bekijk hier het Stedenbouwkundig plan Waterinkweg](#)

Informatie bestemmingsplan Waterinkweg

Het bestemmingsplan Waterinkweg is door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen dit besluit zijn beroepschriften ingesteld bij de Raad van State. Hierdoor is het bestemmingsplan in werking getreden. Het plan is echter nog niet onherroepelijk. De Raad van State zal op een later moment uitspraak doen over de ingediende beroepschriften. Omdat de uitspraak van de Raad van State nog moet volgen, bestaat de mogelijkheid dat het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk wordt aangepast of vernietigd. Wij achten die kans beperkt, met name voor de kavels die op dit moment worden uitgegeven, maar hierover kunnen geen garanties worden gegeven.

Het instellen van beroep schort de werking van het bestemmingsplan niet op. Dit betekent dat het plan van kracht is, dat vergunningen kunnen worden verleend en dat bouwactiviteiten zijn toegestaan. Mocht de uitspraak van de Raad van State gevolgen hebben voor het bestemmingsplan, dan zullen de mogelijke consequenties daarvan in overleg worden beoordeeld.

Wij houden de kopers van de kavels uiteraard op de hoogte over de stand van zaken.

Huisaansluitingen

Ook in de gemeente Dalfsen staat het stroomnet onder druk. Bestaande woningen houden gewoon stroom, maar het realiseren van nieuwe of zwaardere aansluitingen kan lastiger zijn. Dit geldt voor woningen, bedrijven en voorzieningen. Daarom gelden er landelijke prioriteringsregels voor elektriciteit, vastgesteld door de Autoriteit Consument en Markt (ACM). Let op: alle nieuwe aanvragen voor een aansluiting die vanaf 1 juli worden ingediend komen op een wachtlijst. Het kan lang duren voordat er ruimte op het stroomnet beschikbaar is en een aansluiting daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Dit kan gevolgen hebben voor de planning van de bouw en bewoning van uw kavel.

Op dit moment komt nieuwe informatie over de regels rondom het aanvragen van stroom stap voor stap beschikbaar via onder andere Enexis. Meer uitleg vind je via: [Netcongestie | Gemeente Dalfsen](#)

De informatie op onze website wordt bijgewerkt indien er meer bekend is.

Riolering en hemelwater

Bij nieuwe woningen en gebouwen is het hemel- en vuilwater gescheiden. De gebouw- en buitenriolering realiseert u zelf. Voor het hemelwater moet u een infiltrerende voorziening met minimaal 20 millimeter per vierkante meter (horizontaal gemeten) dakoppervlak aan ruimte realiseren. Dit is 2 kuub per 100 vierkante meter. Hiermee moet u bij de bouw van uw woning en inrichting van het perceel rekening houden.

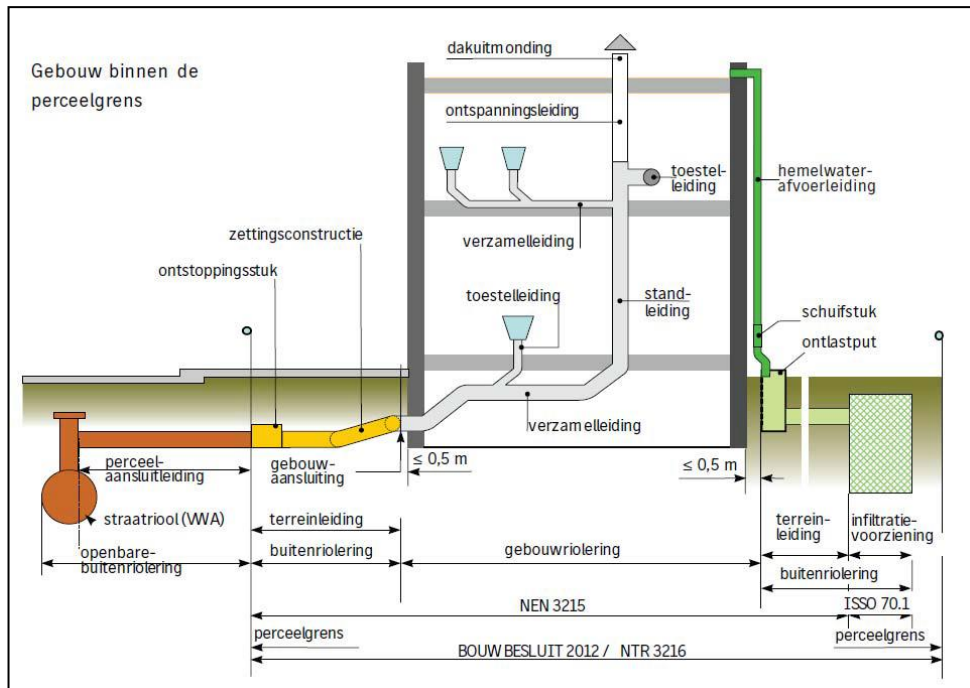
Voor de vuilwaterbuis kunt u een rioolaansluiting aanvragen via de website van de gemeente www.dalfsen.nl.

De erfafscheidingsput wordt beschikbaar gesteld door de gemeente Dalfsen en is geplaatst in de bouwrijpmaakfase. De exacte locatie van de put kan worden aangevraagd zodra de woning glas- en waterdicht is (gelijktijdig met het aansluiten van de nutsbedrijven).

Als u een infiltratievoorziening achter uw woning wilt aanbrengen is het handig om dit te doen voor de start van de bouw in verband met de bereikbaarheid. Net als bij de boringen voor de aardwarmtepomp. Wij adviseren om infiltratiekratten op minimaal twee meter van de gevel te leggen. Legt u de kratten dichterbij, dan is er grote kans op vochtproblemen in de kruipruimte en de muren.

Voor een goede afwatering op uw perceel is het raadzaam om uw kavel goed door te spitten en uw tuin minimaal te verharden.

De gemeente is niet aansprakelijk voor wateroverlast op uw kavel.



Figuur 1: Overzicht reikwijdte en definities bij woning met tuin en hemelwaterinfiltratie op eigen terrein

[Bron: Infoblad Bouwbesluit 2012 - Riolering en gemeentelijke watertaken van RIONED, UNETO-VNI, ISSO, NEN en Rijksoverheid, versie 1.0 – 1 april 2012]

Woonrijp maken

De aanleg van de definitieve wegen en de inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken) is de laatste fase en start als de bouw in de woonwijk of een aaneengesloten deel klaar is. Dit betekent dat er tot die tijd alleen een bouwstraat ligt. Wij proberen de overlast zoveel mogelijk te beperken, maar kunnen niet voorkomen dat u overlast ondervindt bijvoorbeeld bij hevige regen.

Als koper dient u zelf zorg te dragen voor een tijdelijke aansluiting op de bouwstraat, de gemeente Dalfsen stelt geen voorziening beschikbaar tussen uw perceel en de bouwstraat.

De definitieve hoogtes van de openbare ruimte om uw kavel kunt u bij de gemeente opvragen bij de aanleg van uw tuin.

Vervreemdingsbeperking

De koper mag de bouwkaavel niet verkopen, verhuren of verpachten aan iemand anders binnen zeven jaar na de overdracht (datum waar op de akte bij de notaris is getekend), tenzij de gemeente hiervoor schriftelijk toestemming geeft. Als de koper zich niet aan deze regels houdt, moet hij een boete van maximaal € 50.000 betalen aan de gemeente. Deze boete daalt lineair in 7 jaar naar nul. Bij woningen met een totaal woonoppervlak van minder dan 75m² is de boete gehalveerd naar maximaal € 25.000.

Starterslening

De starterslening is beschikbaar voor nieuwbouwwoningen. Het maximum te lenen bedrag bedraagt € 35.000,-. Informatie hierover vind je op onze website [Starterslening | Gemeente Dalfsen](#)

Subsidie

Er is geen subsidie beschikbaar voor CPO-projecten.

Overdracht kavel en start bouw

De overdracht van de kavels kan plaatsvinden nadat:

- de werkzaamheden van het bouwrijp maken gereed zijn;

Disclaimer: de informatie in deze brochure is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen er onvolkomenheden voorkomen. Alle gegevens zijn onder voorbehoud van wijzigingen en fouten. De getoonde afbeeldingen van de woningen zijn artist impressions en dienen uitsluitend ter illustratie. Er kunnen geen rechten aan deze brochure worden ontleend.

- de kavels kadastraal zijn ingemeten (definitief of met voorlopige kadastrale grenzen).

De bouw kan starten als:

- de kavels door iedereen zijn afgenomen;
- de vergunning voor de bouw van de woningen is verleend.

Eisen woning

De te bouwen woningen moeten voldoen aan:

- Het tijdelijke deel van het Omgevingsplan > [Chw bestemmingsplan Waterinkweg](#)
- [Beeldkwaliteitsplan Waterinkweg](#)
- [Welstandsnota 2014 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

Vragen?

Gemeente Dalfsen

Raadhuisstraat 1

7721 AX Dalfsen

E: wonen@dalfsen.nl

T: 14 0529 / 0529 488 388

USHI Kenniscentrum Bouwen

Ripperdastraat 11

7511 JP Enschede

E: info@ushikenniscentrumbouwen.nl

T: 0534 787 090